

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER
L'UTILIZZO DELL'AREA CON DESTINAZIONE "P.i.c." DI
PROPRIETA' DELLE DITTE "ORTOFRUTTICOLA PARMA
S.r.l." – "AGRICOOOP SCRL" – "MOLINO SAN GIOVANNI" IN
LOCALITÀ "GALLO BOLOGNESE" – VIA MORI.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprietà : Ortofrutticola Parma S.R.L.
 Agricoop scrll
 Molino San Giovanni

Progettazione : Ingegnere Massimo Centurelli

INTEGRATE IN SEGUITO ALLA RICHIESTA DELLA DITTA
ORTOFRUTTICOLA PARMA IN DATA 20/09/2004 P.G. N. 22.109

Li, 20/09/2004

ART. 1

INDIVIDUAZIONE AREA SOGGETTA A P.P.I.P.

Le presenti norme hanno validità per l'area coperta dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Località "Gallo" di Castel San Pietro Terme nell'area – Pic di proprietà Ortofrutticola Parma Srl – Agricoop Scrl – Molino S. Giovanni .

Tale area è classificata dal vigente P.R.G. "Zona produttiva Pic" foglio n° 52 mappali 110 – 109 – 108 – 106 – 2 – 111 – 98 - 107 104 – 81 – 42 - 96 con superficie territoriale complessiva mq. 61.140

Uf = su/sf = 0,70 mq/mq

ART. 2

ELABORATI DI PIANO

Il piano è composto, oltre che dalle presenti norme, dai seguenti elaborati così come previsto dalla vigente normativa da:

- a) Schema di convenzione nel quale è compreso, oltre a quanto previsto dalle leggi urbanistiche vigenti, l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale, la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- b) Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- c) Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 nonché elenco catastale della proprietà;
- d) Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente con l'individuazione del verde esistente, dei manufatti e costruzioni di qualunque genere esistenti, viabilità e toponomastica, ecc.;
- e) Documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- f) Planimetrie di progetto in scala 1:200 indicanti numerazione dei lotti, strade, spazi di verde attrezzato, spazi pubblici per sosta e parcheggi ;
- g) Sezioni stradali con indicazione del profilo del terreno esistente e della livelletta di progetto;

- h) Schema delle reti tecnologiche quali acquedotto, fognature, energia elettrica ed illuminazione pubblica, rete telefonica, gasdotto;
- i) Relazione illustrativa e relazione sulla previsione di spesa occorrente per la realizzazione delle reti tecnologiche e delle sistemazioni esterne necessarie per l'attuazione del piano;
- l) Relazione geologica e analisi geotecnica;
- m) Relazione di impatto acustico
- n) Autorizzazione alla presentazione del Piano

ART. 3

CARATTERISTICHE CONVENZIONE

L'area coperta dal P.P.I.P risulta suddivisa in unità d'intervento (lotti).

Per garantire una organica attuazione del piano, si richiede, al fine del rilascio di singoli Permessi di costruire, che le Ditte "ORTOFRUTTICOLA PARMA Srl" – "AGRICOOOP Srl" "MOLINO S. GIOVANNI" stipulino con il Comune una convenzione che preveda:

- a) La cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primarie (entro termini che verranno stabiliti) nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le eventuali opere di urbanizzazione secondarie;
- b) L'assunzione da parte del lottizzante (o eventualmente dalle aziende riunite in Consorzio) degli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie (strade, fognature, parcheggi privati di uso pubblico, acquedotto, gasdotto, energia elettrica, telefono, illuminazione pubblica, opere di adeguamento dello svicolo di accesso nella via Mori dalla via Emilia) e la quota relativa alle eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
- c) I termini entro i quali le opere di cui al punto b) devono essere determinate;
- d) Gli elementi di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- e) Le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano Particolareggiato e nel progetto di intervento.

La convenzione deve essere stipulata tra il lottizzante (o eventualmente le aziende riunite in Consorzio) ed il Comune, e deve essere approvata con deliberazione nei modi e forme di Legge.

ART. 4

SUDDIVISIONE AREE PER DESTINAZIONE D'USO E STANDARDS

Le aree comprese nel P.P.I.P. sono distinte nelle tavole di piano secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Aree sulle quali è ammessa l'edificazione costituite dalle unità di intervento (lotti)
- b) Carreggiate stradali, parcheggi;
- c) Verde pubblico attrezzato.

ART. 5

RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE E TITOLO AUTORIZZATIVO ALL'EDIFICAZIONE

I progetti edilizi sulle unità di intervento dovranno rispettare i limiti massimi di Su edificabile, di distanza e le ulteriori prescrizioni definite dalle presenti norme, dal vigente R.E. e dagli elaborati di piano Regolatore ed allegato N.T.A. allo stesso.

I permessi di costruire relativi alle nuove costruzioni, potranno essere rilasciati dall'Amministrazione Comunale, solo dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato e dopo il rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

I permessi di costruire relativi ad ampliamenti di edifici esistenti attualmente già urbanizzati, potranno essere rilasciati dall'Amministrazione Comunale, solo dopo l'approvazione del presente Piano Particolareggiato e ad avvenuta stipulazione della convenzione urbanistica.

ART. 6

UNITA' DI INTERVENTO E MODIFICHE AMMESSE AL P.P.

Le unità di intervento sono individuate graficamente nelle tavole di progetto con assegnato ad esse una superficie fondiaria e una superficie utile massima edificabile fissate dalle tavole di piano.

La superficie utile edificabile costituisce il parametro di riferimento per il riparto degli oneri delle urbanizzazioni primarie e secondarie (costi e cessioni aree).

Il numero delle unità di intervento sono quelle individuate nelle tavole di progetto.

E' consentita l'attuazione degli interventi edilizi anche per fasi successive all'interno delle unità d'intervento in maniera da favorire lo sviluppo dei diversi programmi aziendali.

E' consentito, inoltre, il frazionamento dei lotti previsti nelle tavole del piano, mediante anche l'apertura di nuovi passi carrai, senza diminuire, comunque, la quantità di standard sia di verde pubblico che di parcheggio pubblico; tali modifiche non comportano variante al presente Piano Particolareggiato.

E' consentito destinare a residenza una quota massima del 12% della Su. Complessiva realizzabile e solo nelle aziende con lotti superiori a 1500 mq, come funzione abitativa per il proprietario o per il personale di custodia, la superficie utile residenziale; non può comunque superare i 220 mq. per lotto, fatte salve le situazioni esistenti.

È possibile lo spostamento delle linee di confine dei lotti rispetto a quelle definite nelle tavole di piano, purché non aumenti il numero degli accessi carrabili previsti sulla viabilità con corrispondente diminuzione degli standard per parcheggi pubblici e verde pubblico.

E' possibile procedere alle modifiche dei passi carrai a condizione che vengano reperiti all'interno del comparto la quantità di standard necessari ; tali modifiche dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale con specifico titolo abilitativo.

Resta implicito che la nuova superficie utile edificabile di ciascun lotto risultante da dette operazioni, è da calcolarsi in base all'indice Uf. di Piano Particolareggiato e che tutti i parametri legati al P.P. vanno adeguati.

Altezza massima edificabile: ml. 10,50

Distanza minima dalla strada di lottizzazione: ml. 6.00

Distanza minima dai confini di zona e di lotto: ml. 5.00

Distanza minima fra pareti finestrate : ml. 10,00

Distanza minima dei confini di lotto dall'argine di fosso demaniale: ml 5,00

Distanza minima dei fabbricati di lotto dall'argine di fosso demaniale: ml. 10,00

ART. 7

VIABILITA' , PARCHEGGI

Le strade di distribuzione interna hanno larghezza minima di ml. 8,00.

Ove non sia diversamente previsto dalle tavole di piano, la divisione fra corsia e corsia verrà effettuata a mezzo della normale segnaletica stradale.

Gli accessi carrabili possono avvenire solo dalla strada di distribuzione interna e nei punti fissati dalle tavole di piano a meno di apposita richiesta ed autorizzazione di cui all'art. 6.

I parcheggi sono da eseguirsi secondo il seguente schema:

Corsia di stazionamento (ml.5)

Corsia di distribuzione (ml.6)

È previsto un certo numero di posti auto per portatori di handicap.

Ovunque possibile questo schema può essere ripetuto accoppiato, nel qual caso il corsello di distribuzione può essere ad unico senso di marcia.

ART. 8

SISTEMAZIONE AREE ALL'INTERNO DEI LOTTI

La sistemazione a terra dell'intera unità di intervento dovrà essere prevista nel progetto edilizio che verrà successivamente presentato per il rilascio del Permesso di Costruire.

Esso sarà composto almeno da una planimetria in scala non inferiore a 1:200 e dovrà contenere i seguenti dati tecnici:

- la dislocazione degli edifici;
- gli accessi alle unità di intervento;
- gli accessi alle autorimesse;
- il tracciato e le caratteristiche degli impianti tecnologici e degli allacciamenti alle reti;
- la sistemazione del verde, delle recinzioni, delle pavimentazioni e quant'altro necessario ad una adeguata organizzazione dell'area.
- Negli interventi di nuove costruzioni devono essere previsti **PARCHEGGI PRIVATI** nella misura di 1 mq. Di parcheggio ogni 3 mq. di Su (cfr L. 122/89)

E' richiesta una cortina alberata perimetrale ai lotti nella parte prospiciente le aree esterne al comparto. Ove, per ragioni di distanze legali non sia possibile impiantare alberi di alto fusto, si potrà porre a dimora opportune barriere di siepi.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi per la posa in opera di manufatti per le derivazioni (ENEL, TELECOM, HERA) si dovrà seguire le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale e degli Enti Gestori.

ART. 9

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE

Le tipologie edilizie da adottarsi nell'ambito del presente Piano urbanistico di attuazione possono essere le seguenti:

- a) Capannone singolo isolato o in aderenza;
- b) Capannone singolo isolato o in aderenza con relativa palazzina per uffici e/o residenza;

Nella composizione degli edifici sul lotto dovrà essere seguito il criterio di portare l'abitazione sul fronte prospiciente la strada di distribuzione interna.

Nel caso di capannoni costruiti in aderenza, le palazzine uffici e/o abitazioni potranno esse stesse essere costituite in aderenza, ferme restando le limitazioni di superficie di cui all'art. 6.

ART. 10

USI CONSENTITI

Funzioni produttive di tipo manifatturiero (ivi compresi gli impianti di tipo agroindustriale), comprensivo dell'attività produttiva vera e propria, delle attività terziarie e direzionali connesse, attività di immagazzinamento, mostre e vendita di prodotti dell'azienda o connessi all'attività aziendale8 superficie massima di vendita : 250 mq) ed inoltre possibilità di inserimento di concessionari di auto e moto con relativi servizi di assistenza e commercializzazione dei materiali annessi.

Stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi.

Stoccaggio e immagazzinamento merci anche all'aperto su idonei piazzali pavimentati e dotati di opportuna rete di smaltimento delle acque meteoriche.

Funzioni commerciali all'ingrosso

Funzioni abitative, per il proprietario o per il personale di custodia con le limitazioni di cui all'art. 6.

Attrezzature di servizio alle aziende

Pubblici esercizi; attrezzature per attività motorie in ambienti chiusi (palestre ecc.)

Gli interventi ammessi possono essere sia di “conservazione”(allegato 1 NTA PRG /99) degli edifici esistenti che di “trasformazione con capacità edificatoria espressa in $U_f = Su/Sf = 0.70$, applicato all’intero comparto, al netto delle aree destinate a viabilità, verde pubblico e parcheggi pubblici.

ART. 11

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE EDIFICI

I fabbricati produttivi possono essere realizzati in :

- a) elementi prefabbricati;
- b) elementi prefabbricati e muratura tradizionale

Nel caso b) è prescritto la intonacatura e tinteggiatura delle facciate esterne.

I colori della tinteggiatura, in tutte e due i casi, oltre al bianco, devono essere all’interno di una gamma di colori da definirsi con l’Amministrazione Comunale.

Le palazzine uffici e/o residenza possono svilupparsi su due o più piani e dovranno risultare organicamente collegate con il capannone, pur mantenendosi autonome da un punto di vista architettonico.

Le forme compositive possono essere diversificate in armonia con le esigenze dei singoli interventi; le soluzioni estetiche devono essere possibilmente coordinate sfruttando elementi e materiali ricorrenti nella zona.

Il piano terra può essere caratterizzato dalla presenza di porzioni porticate e da locale “mostra”.

ART. 12

AREA VERDE DI COMPARTO

L’area individuata come “verde pubblico attrezzato” sarà destinata a prato naturale, con alberi, arbusti ed attrezzature per la sosta e il gioco (panchine, ecc.).

Le alberature dovranno essere ad alto fusto a foglia caduca o sempreverde e di essenza di tipo autoctono. Il P.P.I.P. dovrà indicare due fasce esterne da alberare ritenendo opportuna la creazione di uno schermo di verde d’alto fusto tutt’intorno all’insediamento per limitare l’impatto con l’ambiente circostante delle nuove costruzioni artigianali.

ART.13

RECINZIONI

Le recinzioni dei lotti ,“fronte strada” dovranno essere realizzate mediante muretto in c.a. e sovrastante barriera metallica; per quanto riguarda invece le recinzioni fra lotti di intervento confinanti, potranno essere realizzate mediante paletti o a rete metallica plastificata.

ART. 14

CONFERMA VALIDITA' N.T.A. ALLEGATE AL VIGENTE P.R.G.

Sono confermate a adottate da P.P. le norme e le prescrizioni del P.R.G. e dei regolamenti edilizio e di igiene vigenti e sono fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge vigenti in materia di urbanistica ed edilizia.

ART. 15

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

Restano confermate tutte le indicazioni metodologiche e temporali citate nella convenzione da stipulare tra l'Amministrazione Comunale ed il lottizzante.